

4.Сергеев Б.С., Чечулина А.Н. Источники электропитания аппаратуры железнодорожного транспорта. – М.: Транспорт, 1998. – 280 с.

Получено 16.08.2007

УДК 658.336.8

В.О.ГАЄВСЬКА, канд. техн. наук

Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури

SWOT-АНАЛІЗ ПРОЦЕСІВ УПРАВЛІННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ ТА ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Розглядаються сильні й слабкі сторони процесів управління функціонуванням житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Оцінюються сприятливі можливості та погрози проектам реформування і розвитку цих організацій.

Закон України „Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки” [1] передбачає, що основною формою управління багатоквартирними будинками мають бути ОСББ та ЖБК. Моделі процесів управління проектами реформування і розвитку ЖБК, ОСББ, як складних соціотехнічних систем, повинні надавати можливість визначати за результатами SWOT-аналізу процесів управління функціонуванням ЖБК та ОСББ основні базові процеси (роботи), необхідні для реалізації мети та підцілей цих проектів. При цьому потрібно враховувати особливості життєвих циклів проектів, а також виявити можливі синергетичні (посилюючі) ефекти взаємодії управлінських впливів й організаційних рішень з SWOT-аналізу сильних (S) і слабких (W) сторін процесів.

У роботі [2] для формування стратегічних рішень проектів реформування підприємств будівельної галузі запропонована структура моделі організації SWOT-аналізу у вигляді «риб'ячого кістяка». Модель має область сильних сторін і сприятливих можливостей (S) та область слабких сторін і погроз (W) із групуванням їх за фазами (кроками) реформування. При взаємодії у вузлах створюються нелінійні ефекти (синергізми), що посилюють чи послаблюють загальний ефект реформування.

Відомо [3-5], що процеси управління проектом відносяться переважно до організаційно-економічних (управлінських) процесів і спрямовані на рішення управлінських задач, пов'язаних з реалізацією різних функцій управління проектом.

У проектах реформування і розвитку ЖБК, ОСББ під організаційно-економічними процесами треба розуміти множину взаємозалежних

управлінських процесів, спрямованих на рішення задач управління плануванням, організацією, регулюванням, активізацією (мотивацією) та контролем цих проектів.

Для формування стратегічних рішень у проектах реформування і розвитку ЖБК та ОСББ автором проведений SWOT-аналіз процесів управління функціонуванням цих організацій, результати якого наведені нижче.

Результати SWOT-аналізу процесів управління функціонуванням ЖБК та ОСББ

| Сильні (S) сторони процесів | Слабкі (W) сторони процесів |
|--|--|
| 1. Можливість встановлення на підставі своїх статутів загальними зборами членів ЖБК, ОСББ розмірів обов'язкових платежів, що забезпечують належне функціонування ЖБК, ОСББ, у т.ч. належне утримання та ремонт житлового будинку (комплексу), незалежно від встановлених місцевими органами влади тарифів оплати житлових і комунальних послуг. 2. Можливість правового забезпечення повного та своєчасного надходження від власників квартир коштів на оплату житлових і комунальних послуг, в ремонтний та резервний фонди у розмірах, визначених загальними зборами членів ЖБК, ОСББ та внесених у статут, необхідних для сталого й надійного функціонування ЖБК, ОСББ. 3. Можливість при виконанні власниками квартир цих статутних вимог повного й своєчасного ресурсного забезпечення проектів реформування ЖБК та ОСББ. 4. Можливість встановлення загальними зборами членів ЖБК та ОСББ розміру обов'язкової додаткової плати на розвиток ЖБК, ОСББ та їх житлових будинків (комплексів). 5. Можливість залучення внутрішніх (власників квартир) і зовнішніх інвестицій (кредитів) для ресурсного забезпечення проектів реформування конкретних ЖБК, ОСББ. | 1. Недостатня платоспроможність власників квартир. 2. Складність реорганізації ЖБК в ОСББ (потрібні згода ¼ членів ЖБК, значні витрати коштів і часу на перереєстрацію ЖБК на нову юридичну особу та укладення нових договорів). 3. Труднощі створення асоціацій невеликими (60-150 квартир) ОСББ, розташованих у різних мікрорайонах міста. 4. Постійна затримка 5-10% власниками квартир на 3-6 і більше місяців оплати отриманих ними житлових і комунальних послуг чи неповна їхня оплата. 5. Необхідність витрат коштів і часу на подачу в суд позовів про стягнення з власників квартир їхньої заборгованості з обов'язкових платежів. 6. Наявність великих сум (за 6 місяців і більше) безнадійної (понад три роки) заборгованості власників квартир за житлові та комунальні послуги (ЖКП). 7. Тривалий термін (до 5 років) реструктуризації заборгованості власників квартир за одержані ЖКП. 8. Несвоєчасне й неповне відшкодування з бюджетів втрат ЖБК та ОСББ від наданих власникам квартир пільг і субсидій на оплату житлово-комунальних послуг. 9. Низький рівень компетенції управителів (голів і членів правління) ЖБК, ОСББ. 10. Відсутність конкретних і чітких програм виходу з кризового стану. 11. Низький рівень інформації членів правління і власників квартир з усіх поточних і перспективних проблем функціонування ЖБК та ОСББ. 12. Незацікавленість окремих власників квартир у схоронності загального та неподільного майна, у поліпшенні їхніх житлових умов. 13. Принцип виборності голови й членів правління ЖБК, ОСББ, що дає їм можливість зняти достроково в будь-який час покладені на них обов'язки управителів і взагалі вийти з членів ЖБК, ОСББ зі збереженням права власності на свої квартири. 14. Наявність практично у всіх ЖБК та ОСББ конфліктних ситуацій між правлінням і власниками квартир з основних проблем функціонування ЖБК, ОСББ. 15. Відсутність комп'ютерної техніки |

| <p>Сприятливі можливості проектам реформування і розвитку ЖБК, ОСББ</p> | <p>Погрози проектам реформування і розвитку ЖБК, ОСББ</p> |
|--|---|
| <p>1.Щорічне зростання ВВП України і відповідне зростання платоспроможності власників квартир.</p> <p>2.Мінімізація витрат на технічне і санітарне обслуговування ЖБК, ОСББ за рахунок вибору приватних житлово-експлуатаційних, ремонтних та інших спеціалізованих організацій на основі оцінки якості і вартості послуг, що надаються ними.</p> <p>3.Можливість реорганізації існуючих ЖБК в ОСББ і створення асоціацій ОСББ для акумулювання ресурсів і зниження витрат на реалізацію проектів реформування і розвитку ОСББ.</p> <p>4.Введення до „Класифікатора професій” ДК 003 професії „Управитель ЖБК, ОСББ” з установленням вимог до його компетентності.</p> | <p>1.Можливість зменшення і несвочасної оплати обов'язкових платежів у результаті природного старіння власників квартир і переходу їх на пенсійне забезпечення без рівного відшкодування цих втрат ЖБК та ОСББ працездатними, платоспроможними членами їхніх родин.</p> <p>2.Відмовлення в наданні органами влади гарантій повернення кредитів банків, юридичних і фізичних осіб на розробку і реалізацію проектів реформування і розвитку ЖБК та ОСББ.</p> <p>3.Відсутність у проектно-орієнтованих організацій, проектних менеджерів та у управителів (голів та членів правління) ЖБК, ОСББ досвіду управління проектами реформування і розвитку таких специфічних складних соціотехнічних організацій, як ЖБК та ОСББ.</p> <p>4. Великий (до 80%) знос конструктивних елементів будинків (дахів, балконів, карнизів та ін.) і технічних підсистем (газо-, водо-, електропостачання, водовідведення, ліфти) діючих ЖБК і реорганізованих в ОСББ, житлові будинки, які побудовані в 1960-1970 роках і потребують значних ресурсів для проведення капітальних ремонтів.</p> |

Результати SWOT-аналізу переконливо показують, що сильні сторони та сприятливі можливості значно уступають слабким сторонам і погрозам край необхідним процесам реформування і подальшого розвитку ЖБК та ОСББ. Ці обставини ще раз підтверджують необхідність удосконалення відомих і пошуку нових, науково обґрунтованих методів, засобів, моделей управління проектами реформування і розвитку ЖБК, ОСББ.

1.Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України №1869 від 24.06.2004 р.

2.Бушуева Н.С. Управление развитием предприятий строительной отрасли путем формирования их стратегического потенциала: Дисс. ... канд. техн. наук: 05.13.22. – К.: КНУСА, 200. – 223 с.

3.Кобиляцький Л.С. Управління проектами. – К.: МАУП, 2002. – 200 с.

4.Мир управления проектами: Пер. с англ. / Под ред Х.Решке, Х.Шеллі. – М.: Аланс, 1994. – 304 с.

5.Мескон М.Х., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента: Пер. с англ. – М.: Аланс, 1992. – 396 с.

Отримано 29.08.2007